

**Wohnen in bester Lage von Graz-Liebenau:
3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 Terrassen & 271 m²
Eigengarten – nachhaltig dank Luftwärmepumpe &
Photovoltaikanlage. Baustart erfolgt!**



Objektnummer: 299605

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	8041 Graz,07.Bez.:Liebenau
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	82,69 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Garten:	271,26 m ²
Keller:	7,30 m ²
Heizwärmebedarf:	B 31,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	489.900,00 €
Infos zu Preis:	

zzgl. 1 TG-Platz um € 27.500,--

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner







Sie wollen Ihre Immobilie VERKAUFEN?
Wir machen das für Sie!

Unsere Leistungen im Überblick:

OFFICE WIEN
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6, 1010 Wien
T +43 664 307 00 09
M office@schantl-ith.at

OFFICE GRAZ
Schantl ITH
Immobilientreuhand GmbH
Messendorferstraße 71a, 8041 Graz
T +43 664 541 10 47
M office@schantl-ith.at

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

3D Grundriss

35 Plattformen

Social Media

Home Staging

Wohnungs- und Häuservideos

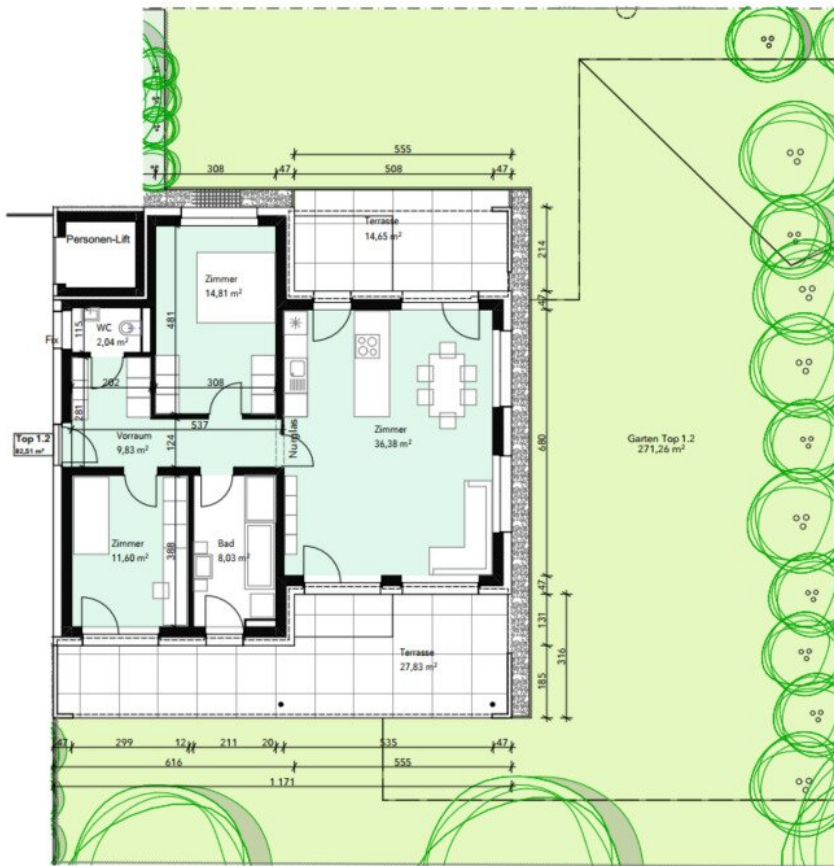
Infrastrukturbericht

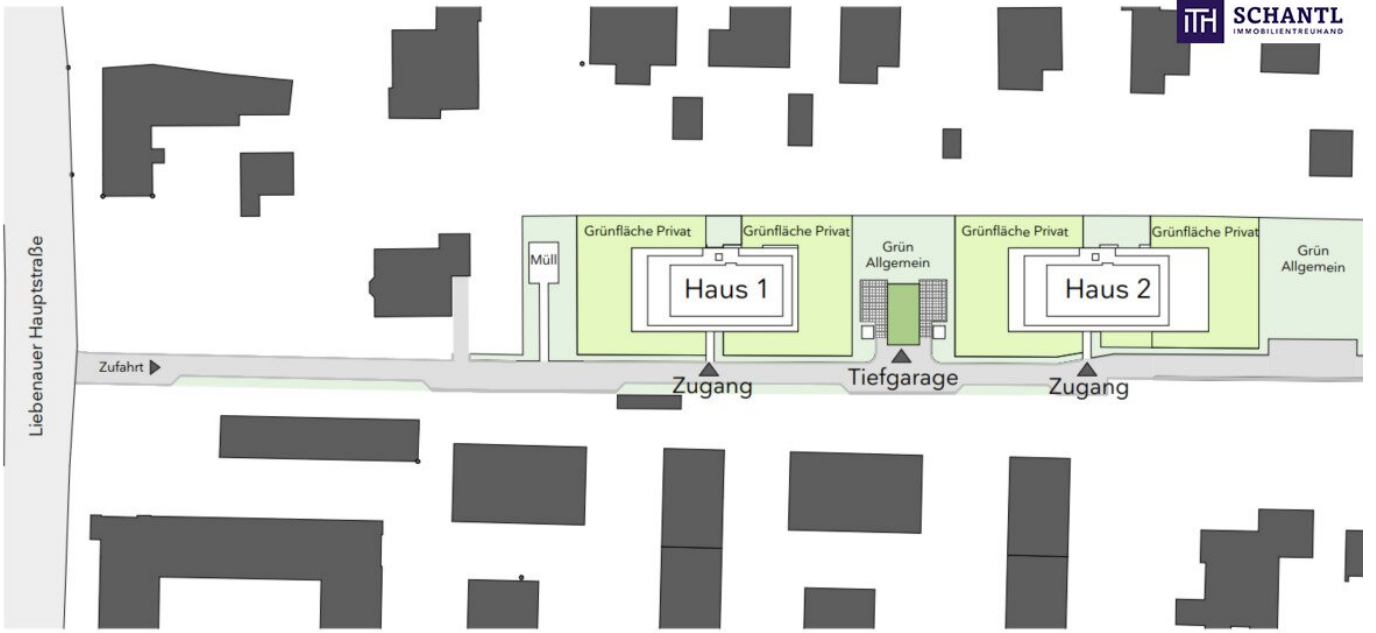
Top Photos

Qualitätsiegel

RECHENUNGS
QUALITÄT
SCHAFFER

FOLGEN SIE UNS AUF [f](#) [@](#) [in](#) [WWW.SCHANTL-ITH.AT](http://www.schantl-ith.at)



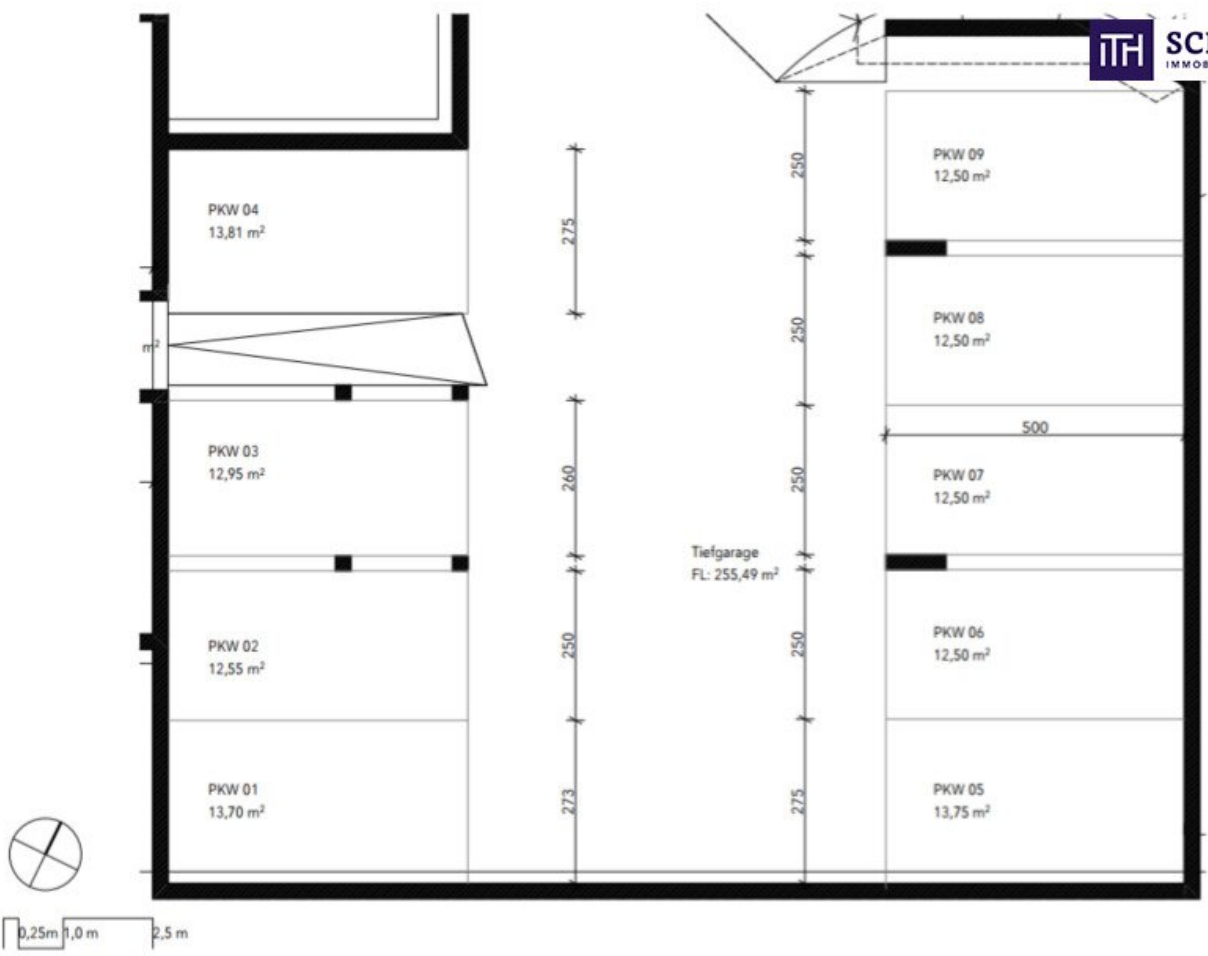


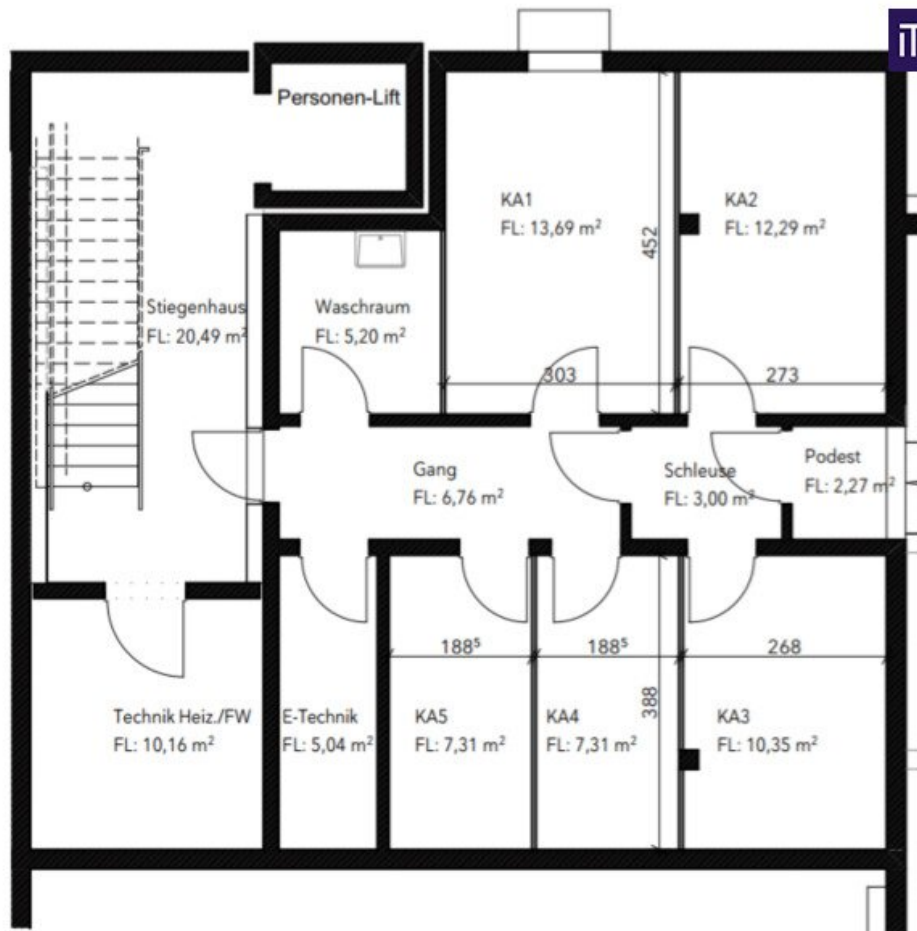














Ihre Träume -
unser Fokus!

Vertrauen, das sich lohnt!

Fragen Sie uns nach Ihrem maßgeschneiderten
Konzept für Immobilien, Finanzierungen,
Versicherungen und Vermögensaufbau.



schantl-ith.at | sfi-invest.com

Ganzheitliche Lösungen für Ihre sichere Zukunft.



VERMÖGENSAUFBAU

Smart investieren, Zukunft gestalten.



VERSICHERUNGEN

Schützen Sie, was Ihnen wichtig ist.



FINANZIERUNG

Ihre Pläne, unsere Lösungen.

- Immobilien inkl. Immobilienbewertung
- Immobilienbeteiligungen
- Vorsorgewohnung
- Investmentfonds
- Bauherrenmodelle
- Unternehmensbeteiligungen
- Edelmetalle
- Technische Metalle
- uvm.

- Kreditversicherungen
- Eigenheim & Haushalt
- Betriebsunterbrechung
- Kranken- / Gesundenvers.
- Unfallversicherungen
- Sachversicherungen inkl. KFZ
- Pensionsvorsorge inkl. Lebensversicherungen
- Berufsunfähigkeitsvers.
- uvm.

- Förderungsberatung
- Klassische Finanzierungen
- Kombinierte Kreditangebote (min. Geldwert - max. Sachwert)
- Leasing - Kfz- & Mobilien (Geräte, Einrichtungen, etc.)
- Immobilienleasing
- Privatfinanzierungen
- Umschuldungen
- uvm.

Office Wien:
Passauer Platz 6
1010 Wien
T: +43 664 307 00 09
E: office@sfi-invest.com

Office Graz:
Messendorferstr. 71a
8041 Graz
T: +43 664 541 10 47
E: office@schantl-ith.at

Objektbeschreibung

Wohnen in bester Lage von Graz-Liebenau: 3-Zimmer-Gartenwohnung mit 2 Terrassen & 271 m² Eigengarten – nachhaltig dank Luftwärmepumpe & Photovoltaikanlage. Baustart erfolgt!

Mehr Raum. Mehr Natur. Mehr Zuhause – exklusive Wohnung in Graz-Liebenau!

Diese hochwertig ausgestattete **Erdgeschosswohnung** vereint modernes, urbanes Wohnen mit außergewöhnlich großzügigen Freiflächen und durchdachter Raumaufteilung.

Eingebettet in eine kleine, exklusive Wohnanlage mit nur 12 Einheiten, bietet diese Einheit ein offenes Wohngefühl sowie eine perfekte Kombination aus zwei Terrassen und einem beeindruckenden Eigengarten – ideal für alle, die naturnahes Wohnen mit maximalem Freiraum schätzen.

Facts:

- Nachhaltige Energieversorgung durch eine moderne **Luftwärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage** am Dach
- **82,69 m² optimal geschnittene Wohnfläche**
- **Zwei Terrassen mit gesamt 42,48 m²**
- **Großzügiger Eigengarten mit ca. 271,26 m² – echtes Highlight!**
- Heller Wohn-Ess-Koch-Bereich mit über 36 m²
- Ein Stellplatz in der Tiefgarage zusätzlich erwerbbar (€ 27.500)
- Ruhige Lage in einem energieeffizienten Neubauprojekt mit moderner Architektur

Raumaufteilung:

- Wohnen-Essen-Küche: **36,38 m²**
- Zimmer 1: **14,81 m²**
- Zimmer 2: **11,60 m²**
- Badezimmer: **8,03 m²**
- Separates WC: **2,04 m²**
- Vorraum/Garderobe: **9,83 m²**

10 Highlights, die begeistern:

- **Zwei großzügige Terrassen** mit direktem Zugang in den Garten
- **271 m² Eigengarten** – perfekt für Familie, Freizeit & Entspannung
- Offener Wohn-Ess-Koch-Bereich mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Zwei gut geschnittene Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer
- Modernes Badezimmer mit ausreichend Platz
- Separates WC für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Grundriss mit optimal genutzten Flächen

- Barrierefreier Zugang durch Lift und niveaugleiche Wege
- Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Fenster und Raffstores sorgen für ein angenehmes Wohnklima
- Energieeffizienz trifft Design: Luftwärmepumpe, Photovoltaik, Tiefgarage, Kellerabteil & niedrige Betriebskosten

Erleben Sie modernes Wohnen mit außergewöhnlich viel Freiraum – diese Gartenwohnung bietet die perfekte Balance aus Komfort, Qualität und Lebensgefühl.

Jetzt informieren und Ihren Wohntraum sichern!

Baustart erfolgt!

Geplante Übergabe bis **30.11.2027**

Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Sämtliche Pläne und Renderings sind als Muster zu verstehen. Es wurden teilweise Beispielbilder verwendet. Änderungen ausdrücklich vorbehalten.

Worauf noch warten?

Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung oder eine persönliche Beratung mit uns!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig!

Wir sind gerne für Sie da und unterstützen Sie unverbindlich bei der Bewertung Ihrer Immobilie. Mit viel Sorgfalt stellen wir Ihnen alle wichtigen Informationen und Unterlagen zusammen, damit Sie die besten Entscheidungen treffen können.

In Kooperation mit unserer SFI Vermögenstreuhand begleiten wir Sie bei der Verwirklichung Ihres Traumobjekts und unterstützen Sie beim nachhaltigen Vermögensaufbau. Mit unseren erfahrenen Experten sorgen wir dafür, dass Sie die besten Konditionen erhalten – damit Ihre Träume Wirklichkeit werden!

<http://www.schantl-ith.at> in Kooperation mit www.sfi-invest.com

Die Angaben über das angebotene Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen

Immobilienmaklers; für die Richtigkeit solcher Angaben, die auf Informationen der über das Objekt Verfügungsberechtigten beruhen, wird keine Gewähr geleistet!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <4.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Bahnhof <1.000m

Flughafen <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap